



14.02.2020

Maankäyttöjohtaja

---

**14 §  
Kamppi, Annankatu 28, poikkeamishakemus**

HEL 2019-013348 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-09596, hankenumero 5044\_114

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 4001 tonttia 11 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8839 seuraavasti:

- Poiketaan rakennusosalasta siten, että tontin sisäpihalle rakennetaan 1- ja 4-kerroksiset laajennusosat.
- Poiketaan rakennusoikeuden määrästä (464 k-m<sup>2</sup>).
- Poiketaan tontin autopaikkavelvoitteesta siten, että vähimmäisautopaikkavelvoite poistetaan.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus polkupyöräpaikkojen määrän lisäämiseksi. Tavoitteena kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 (116 §) hyväksymän toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaohjeen 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup> mukainen määrä.
- Annantalon puolelle (kiinteistö nro 4/9904/100) rakennettavaa poistumistietä varten tulee tehdä sijoitussopimus kiinteistön omistajan (Helsingin kaupunki) kanssa. Poistumistie tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kaupungin kanssa. Tonttia 10 palveleva pelastusajoneuvon reitti tulee huomioida poistumistien suunnittelussa ja toteutuksessa.

**Hakija**

Kiinteistö Oy Helsingin Annankatu 28

**Rakennuspaikka**

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 4001 tontti 11

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa laajennusosan (300 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen olemassa olevaan liike- ja toimistorakennukseen osoitteessa Annankatu 28. Peruskorjauksen yhteydessä rakennetaan laajennus sisäpihalle kellarin yläpuolelle. Sisäpiha katetaan, jolloin maantasokerrokseen syntyy uusi



14.02.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

pääaula ja monitoimitila. Laajennus on puoliksi 1- ja 4-kerroksinen. Lisäksi olemassa olevan rakennuksen sisäpuolisia tiloja muutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Annankadun puoleinen porttikäytävä muutetaan pääsisäänkäynniksi. Ylempiin kerroksiin (2.-4. krs) rakennetaan uudet kerrosaulat. Sisäpihan kattamisen vuoksi rakennuksesta järjestetään uusi poistumistie Annantalon puolelle.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta nro 8839 siten, että tontin rakennusala ja rakennusoikeus ylitetään ja autopaikkavelvoite poistetaan.

- Rakennusalan ylitys tontilla aiheutuu laajennuksesta, jossa koko sisäpiha katetaan. Asemakaavassa sisäpihalle ei ole merkitty rakennusala. Noin puolet sisäpihasta katetaan 4-kerroksisella ja puolet 1-kerroksisella laajennuksella.
- Rakennusoikeuden ylitys tontilla aiheutuu laajennuksesta, kellariin ja maantasokerrokseen tehtävistä muutoksista sekä olevan rakennuksen kerrosalan tarkistuslaskennasta. Nykyisen rakennuksen olemassa oleva kerrosala 3 928 k-m<sup>2</sup> ylittää 10 % tontin asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 3 556 k-m<sup>2</sup>. Toimenpiteiden seurauksena uusi kerrosala 4 391 k-m<sup>2</sup> ylittää 24 % tontin rakennusoikeuden 3 556 k-m<sup>2</sup>.
- Asemakaavassa tontille osoitettu autopaikkavelvollisuus on vähintään 5 ja enintään 12 autopaikkaa. Sisäpihalla sijaitsevat autopaikat poistuvat laajennuksen rakentamisesta johtuen.

Hakija perustelee poikkeamista rakennusosalasta sekä rakennusoikeudesta sillä, että laajennuksella parannetaan rakennuksen käytettävyyttä ja toiminnallisuutta. Laajennusosaan liittyvä uusi hissi mahdollistaa esteettömyyden.

Autopaikkavelvoitteen poistamista hakija perustelee erinomaisella saavutettavuudella julkisen ja kevyen liikenteen keinoin. Alustavissa suunnitelmissa kellarikerrokseen on osoitettu 50 polkupyöräpaikkaa.

## Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

## Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 25.5.1984 vahvistettu asemakaava nro 8839. Tontti on merkitty K eli liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Suurin sallittu kerrosluku on 5. Tontilla on



14.02.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

rakennusoikeutta 3 556 k-m<sup>2</sup>. Myymälätiloja saa olla enintään 20% tontin kerrosalasta. Lisäksi rakennus on merkitty suojeltavaksi merkinnällä sr-2. Suojelumääräyksessä sanotaan, että rakennusta ei saa kaupunkikuvallisesti arvokkaana purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät yleisten alueiden puoleisten julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Asemakaavassa osoitettu tontin autopaikkavelvollisuus on vähintään 5 ja enintään 12 autopaikkaa.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu palvelu-, liike- ja toimitilapainotteiseksi keskustaksi C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaisuutta ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla, Annankadun ja Eerikinkadun kulmassa, sijaitsee 1800-luvulla valmistunut liike- ja toimistokäytössä oleva rakennus. Rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi siitä on peruskorjauksen suunnittelun yhteydessä laadittu suppea rakennushistoriaselvitys (2019, JKMM arkkitehdit). Rakennuksen historia ulottuu 1830-luvulle, ja sitä on korotettu ja laajennettu useassa vaiheessa. Viimeisin merkittävä muutos rakennuksen ulkomuotoon on tehty 1952, jolloin kiinteistön Annankadun puolella ollutta kulmaosaa korotettiin kahdella kerroksella. Rakennuksen Eerikinkadun puoleinen osa on 4-kerroksinen ja Annankadun puoleinen osa 6-kerroksinen. Rakennus on ollut liike- ja toimistokäytössä 1970-luvulta lähtien.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseo).



14.02.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (4.2.2020), että haettavalle poikkeamislupalle ei ole estettä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kaavan suojelumääräys on pitkälti rakennuksen julkisivuihin keskittyvä eikä niihin ole poikkeamislupahakemuksen aineiston perusteella tulossa juurikaan muutoksia, Annantalon puoleista uutta poistumistietä lukuun ottamatta. Muutos ei vaikuta kuitenkaan merkittäväällä tavalla julkisivun tyyliin. Tuleviin muutoksiin voidaan ottaa tarkemmin kantaa rakennuslupavaiheessa.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeen voidaan katsoa sopeutuvan maankäytöllisesti kantakaupungin liike- ja palvelukeskustan alueelle.

Rakennusalan ylitys eli laajennusosan rakentaminen sisäpihalle voidaan sallia, koska toimenpiteellä ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Hakijan esittämissä alustavissa suunnitelmissa sisäpihan porttikäytävä muutetaan pääsisäänkäynniksi, jolloin rakennuksen huolto- ja poistumisteille on osoitettu uudet sijainnit Eerikinkadun ja Annantalon puoleisilta julkisivuilta.

Rakennusoikeuden ylitys voidaan sallia, koska toimenpide tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää olemassa olevan rakennuksen monikäyttöisyyttä. Toimenpiteen voidaan katsoa noudattavan yleiskaavan liike- ja palvelukeskusta-alueen C1 määräystä, jonka mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen.

Toimenpiteen seurauksena tontin kerrosalaan laskettavien tilojen osuus kasvaa 464 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 3 556 k-m<sup>2</sup>; ylitys on nykyisellään 372 k-m<sup>2</sup>, haettu lisäkerrosala on 464 k-m<sup>2</sup> ja ylitys on yhteensä 4 391 k-m<sup>2</sup> (n. 24 %). Osuus toimenpiteiden aiheuttamasta kokonaisylyksestä käytettyyn kerrosalaan nähden on 13 %.

Rakennuspaikka kuuluu Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 (§ 116) hyväksymän toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaohjeen mukaisesti kantakaupungin eteläosan (alue I) ydinkeskustan vyöhykkeeseen, jossa etäisyys Helsingin rautatieasemasta on alle 800 m. Toimistojen autopaikkamäärä on laskentaohjeessa maksimissaan 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen (alle 2 000 k-m<sup>2</sup>) maksimissaan 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>. Uudessa autopaikkojenlaskentaohjeessa ei autopaikkoja tällä alueella ole välttämätöntä toteuttaa. Näin ollen asemakaavassa osoitetusta viiden autopaikan velvoitteesta voidaan poike-



14.02.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

ta. Autopaikkavelvoitteen poistamista tontilla 4001/11 puoltaa se, että sisäänkäynnit maanalaiseen pysäköintilaitokseen sijaitsevat naapuri-kiinteistöissä. Lisäksi kohteen saavutettavuus julkisilla liikennevälineillä on hyvä.

Rakennettavan laajennusosan ylin korko jää olemassa olevien rakennusten harjakorkeuden alapuolelle, joten toimenpiteillä ei ole vaikutusta alueen kattomaisemaan.

Hankkeen alustavissa suunnitelmissa kellarikerrokseen on osoitettu 50 polkupyöräpaikkaa. Toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaohjeen mukaan tontilla tulisi olla vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup> toimistojen ja muiden liiketilojen osalta, ja lisäksi 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup> toimistojen vierailijoiden pysäköintiä varten, yhteensä 92 paikkaa. Päätöksen ehdoksi asetetaan, että jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus polkupyöräpaikkojen määrän lisäämiseksi. Tavoitteena kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 (116 §) hyväksymän toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaohjeen 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup> mukainen määrä.

Annantalon puolelle (kiinteistö nro 4/9904/100) rakennettavaa poistumistietä varten tulee tehdä sijoitussopimus kiinteistön omistajan (Helsingin kaupunki) kanssa. Poistumistie tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kaupungin kanssa. Tonttia 10 palveleva pelastusajoneuvon reitti tulee huomioida poistumistien suunnittelussa ja toteutuksessa.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §



14.02.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

### Maksu

1 000 euroa

### Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020  
niko.latvakoski(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Kellarikerros, pohjapiirustus (päivätty 11.2.2020)

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

#### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

### Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, N. Latvakoski, K. Lybeck, J. Prokkola  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



14.02.2020

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 14 §.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### **Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

#### **Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



14.02.2020

**Maankäyttöjohtaja**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

**Oikeudenkäyntimaksu**





14.02.2020

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



14.02.2020

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 18.02.2020.